

本报告依据中国资产评估准则编制

江苏红豆实业股份有限公司  
拟出售资产组合市场价值  
资产评估报告

北方亚事评报字[2023]第 01-1254 号



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 报告编码:                                                                                                                  | 1111020080202302135                                     |
| 合同编号:                                                                                                                  | CZX[2023]第038号                                          |
| 报告类型:                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                            |
| 报告文号:                                                                                                                  | 北方亚事评报字[2023]第01-1254号                                  |
| 报告名称:                                                                                                                  | 江苏红豆实业股份有限公司拟出售资产组合市场价值                                 |
| 评估结论:                                                                                                                  | 100,510,334.50元                                         |
| 评估报告日:                                                                                                                 | 2023年11月30日                                             |
| 评估机构名称:                                                                                                                | 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)                                   |
| 签名人员:                                                                                                                  | 孙琳 (资产评估师) 会员编号: 32080019<br>高军华 (资产评估师) 会员编号: 32000453 |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                         |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年12月04日

## 目 录

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| 声 明 .....                                  | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                             | 3  |
| 资产评估报告正文 .....                             | 6  |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 ..... | 6  |
| 二、评估目的 .....                               | 7  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                          | 7  |
| 四、价值类型 .....                               | 10 |
| 五、评估基准日 .....                              | 10 |
| 六、评估依据 .....                               | 10 |
| 七、评估方法 .....                               | 13 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....                    | 17 |
| 九、评估假设 .....                               | 18 |
| 十、评估结论 .....                               | 19 |
| 十一、特别事项说明 .....                            | 20 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                        | 22 |
| 十三、资产评估报告日 .....                           | 22 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....               | 23 |
| 附 件 .....                                  | 24 |

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经核对了所有资料的原件，报告中所附附件复印件与原件完全一致；已经对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 江苏红豆实业股份有限公司 拟出售资产组合市场价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2023]第 01-1254 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受江苏红豆实业股份有限公司（以下简称“红豆股份”或“公司”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法及基准地价修正法，按照必要的评估程序，对红豆股份申报的资产组合于 2023 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是对红豆股份申报的资产组合进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为红豆股份拟出售资产的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为资产组合，评估范围包括流动资产：应收账款、存货；固定资产：建筑物、设备资产；无形资产：土地使用权。账面价值合计为 7,810.78 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 9 月 30 日（以下同）。

五、评估方法：成本法、市场法及基准地价修正法。

六、评估结果：

在评估基准日公开市场和持续经营假设前提下，红豆股份委估资产的账面价值为 7,810.78 万元，不含税评估价值为 10,051.03 万元，评估增值 2,240.25 万元，增值率为 28.68%。详细内容详见下表：

红豆股份评估结果汇总表

单位：万元

| 项目   | 账面价值     | 评估值      | 增减值 | 增值率(%) |
|------|----------|----------|-----|--------|
| 流动资产 | 2,997.67 | 2,997.67 |     |        |

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层  
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

|          |          |           |          |        |
|----------|----------|-----------|----------|--------|
| 其中：应收账款  | 2,635.38 | 2,635.38  |          |        |
| 存货       | 362.29   | 362.29    |          |        |
| 固定资产     | 4,426.31 | 5,756.36  | 1,330.05 | 30.05  |
| 其中：建筑物   | 2,833.95 | 3,116.01  | 282.06   | 9.95   |
| 设备       | 1,592.36 | 2,640.35  | 1,047.99 | 65.81  |
| 无形资产     | 386.80   | 1,297.00  | 910.20   | 235.32 |
| 其中：土地使用权 | 386.80   | 1,297.00  | 910.20   | 235.32 |
| 资产合计     | 7,810.78 | 10,051.03 | 2,240.25 | 28.68  |

具体内容详见资产评估明细表。

## 七、对评估结论产生影响的特别事项：

### （一）评估程序受到限制的情况

1、公司申报房屋建筑物中的机械配件仓库、污泥回流泵房和污泥脱水机房等，共 13 项，建筑面积合计为 2,073.89 m<sup>2</sup>，尚未办理房屋所有权证，但房屋建筑物均为公司所有，不存在权属纠纷，公司提供了权属说明。本次评估建筑面积以现场实际测量为准，如委估房屋的建筑面积、权属等内容与实际情况不符，应重新进行评估。

2、公司申报机器设备中，气流染色机、涡街流量计等 26 项、电子设备中光电式温度仪和考勤系统已报废，公司提供了情况说明。本次评估参照财务计提残值率的方法，采用适当的净残值率估算残余价值。

评估人员未发现其他评估程序受到限制的情况。

### （二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

截止评估基准日，公司以拥有的苏（2019）无锡市不动产权第 0123733 号不动产权（土地使用权面积为 9,838.50 m<sup>2</sup>，建筑面积为 11,412.60 m<sup>2</sup>），向中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行办理了房地产抵押借款，借款期限为 2022 年 11 月 24 日-2027 年 11 月 23 日，并办理了不动产登记证明。

评估人员未发现企业存在其他对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

## 八、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，

即有效期自 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止，超过 1 年需重新进行评估。

九、资产评估报告日：本评估报告日为二〇二三年十一月三十日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用人关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



# 江苏红豆实业股份有限公司 拟出售资产组合市场价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2023]第 01-1254 号

江苏红豆实业股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法及基准地价修正法，按照必要的评估程序，对红豆股份申报拟出售的资产组合于评估基准日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人及产权持有人简介

本次评估的委托人及产权持有人均为江苏红豆实业股份有限公司。现对委托人及产权持有人简介如下：

名 称：江苏红豆实业股份有限公司

类 型：股份有限公司（上市）

住 所：江苏省无锡市锡山区东港镇

法定代表人：戴敏君

注册资本：230025.1852 万元整

成立日期：1995 年 06 月 16 日

经营范围：许可项目：第二类医疗器械生产；医用口罩生产；自来水生产与供应；货物进出口；技术进出口；进出口代理（依法须经批准的项目，经相关部

门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：服装制造；服饰制造；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；箱包销售；皮革制品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；特种劳动防护用品生产；特种劳动防护用品销售；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；产业用纺织制成品生产；产业用纺织制成品销售；家用纺织制成品制造；针纺织品销售；专业设计服务；日用品销售；日用百货销售；塑料制品销售；金属制品销售；橡胶制品销售；纸制品销售；照明器具销售；家具销售；家用电器销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；电子产品销售；货币专用设备销售；电气信号设备装置销售；可穿戴智能设备销售；品牌管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、产权持有人的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的是对红豆股份申报的资产组合进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为红豆股份拟出售资产的经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为红豆股份申报的资产组合；

评估范围包括流动资产：应收账款、存货；固定资产：建筑物、设备资产；无形资产：土地使用权。账面价值合计为 7,810.78 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

## （二）主要实物资产概况

纳入评估范围的实物资产为公司的存货和固定资产。申报的实物资产主要分布在公司的区域内。实物资产的分布情况及特点简要描述如下：

### 1、存货

公司申报的存货包括原材料、库存商品和在产品。

#### （1）原材料

共 313 项，主要为因产品生产而购入的各种规格的染化料，助剂等辅助材料，主要存放于公司的原材料仓库。未发现存在毁损、残次的情况。

#### （2）在产品

共 805 项，主要为生产过程中的各种类型的布和棉纱等在产品，存放于生产车间。未发现存在毁损、残次的情况。

### 2、固定资产

公司申报的固定资产为建筑物和设备类资产。

#### （1）建筑物

共 56 项，其中房屋建筑物 19 项，建筑面积合计为 14,037.45 m<sup>2</sup>，为厂房、配电房和后整理房等，建造于 2003 年至 2017 年，建筑结构主要为钢混和简易彩钢板。构筑物共 37 项，为沉淀池、物化沉淀池、好氧池、絮凝沉淀池等，建造于 2000 年至 2023 年，建筑结构主要为钢结构、钢混、铸铁管等。建筑物分布在公司位于江苏省无锡市锡山区东港镇的厂区内，目前处于正常使用状态，维护保养情况良好。

#### （2）设备类资产为机器设备和电子设备。

##### 1) 机器设备

共 865 项，主要为高温高压染色机、筒纱设备、开幅定型机等生产设备和辅助设备，购置于 1997 年至 2023 年。经评估人员现场勘察，其中报废设备 26 项，闲置设备 103 项，其余设备分布在公司位于江苏省无锡市锡山区东港镇的厂区内，处于正常使用状态，维护保养情况良好。

##### 2) 电子设备

共 168 项，主要为监控系统、空调、电脑等生产经营和办公所用的电子设备和办公家具，购置于 1997 年至 2020 年。其中报废设备 2 项，其余设备存放在公司的办公场所，处于正常使用状态，维护保养情况良好。

截止评估基准日，公司以拥有的苏（2019）无锡市不动产权第 0123733 号不动产权（建筑面积为 11,412.60 m<sup>2</sup>），向中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行办理了房地产抵押借款，借款期限为 2022 年 11 月 24 日-2027 年 11 月 23 日，并办理了不动产登记证明。

除上述事项外，现有资产不存在其他抵押、质押、担保等事项，也不存在可能影响评估工作的其他重大事项。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

公司申报账面记录的无形资产为土地使用权无形资产。

土地使用权为公司拥有的 2 宗出让土地，土地面积合计为 21,474.00 m<sup>2</sup>。具体状况详见下表：

土地状况表

| 序号  | 土地权证编号                    | 土地位置     | 取得日期      | 用地性质 | 土地用途 | 终止日期      | 面积(m <sup>2</sup> ) |
|-----|---------------------------|----------|-----------|------|------|-----------|---------------------|
| 1   | 苏（2019）无锡市不动产权第 0123733 号 | 东港湖塘桥村南庄 | 2003-11-6 | 出让   | 工业   | 2053-11-5 | 9,838.50            |
| 2   | 苏（2020）无锡市不动产权第 0019573 号 | 东港勤新村    | 2003-11-6 | 出让   | 工业   | 2053-11-5 | 11,635.50           |
| 合 计 |                           |          |           |      |      |           | 21,474.00           |

截止评估基准日，委估宗地开发程度：红线外六通（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气）、红线内一平（即场地平整）。

截止评估基准日，公司以拥有的苏（2019）无锡市不动产权第 0123733 号不动产权（土地使用权面积为 9,838.50 m<sup>2</sup>），向中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行办理了房地产抵押借款，借款期限为 2022 年 11 月 24 日-2027 年 11 月 23 日，并办理了不动产登记证明。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

公司未申报表外资产。

### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的会计报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

委托人提供的关于江苏红豆实业股份有限公司拟出售资产组合的经济行为说明。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二

届全国人大常委会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号，2017年11月19日国务院第191次常务会议修订通过)；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

8、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局财税[2008]170号，自2009年1月1日起施行)；

9、《关于调整增值税税率的通知》(财政部、税务总局财税〔2018〕32号，自2018年5月1日起施行)；

10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号，自2019年4月1日起施行)；

11、其他相关法律、法规、通知文件等。

### (三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；

2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；

- 8、《资产评估执业准则—机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 13、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号；
- 14、《资产评估准则术语2020》中评协〔2020〕31号；
- 15、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号2022年1月1日开始实施）。

#### （四）产权证明依据

- 1、不动产权证书；
- 2、其他相关产权证明资料。

#### （五）取价依据

- 1、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 2、《江苏建筑安装工程定额》（2014年）；
- 3、《江苏省建设工程费用定额》（2014年）；
- 4、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014年）；
- 5、《江苏省建筑与装饰工程单位估价表》（2014年）；
- 6、建设部、江苏省有关各项建筑规费的取定标准；
- 7、无锡市2023年9月工程造价信息；
- 8、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 9、百度爱采购网询价；
- 10、国家统计局网站公布的工业生产者购进价格指数；
- 11、《2022年度无锡市市区建设用地基准地价表》及其修正体系；
- 12、中国土地市场网公布的土地成交价格信息；
- 13、中国城市地价动态监测网监测的动态地价水平；
- 14、评估人员实地踏勘和调查收集的有关委估宗地权属、基础设施、宗地条

件方面的资料；

15、中国人民银行贷款市场报价利率（LPR）和国债利率；

16、评估机构收集的有关询价资料、参数资料。

（六）参考资料及其它

产权持有人提供的资产评估申报表。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

#### 1、流动资产

流动资产包括应收账款和存货，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查和评估方法，现简述如下：

##### （1）应收账款

对不同年限的款项根据发生时间的不同，按一定比例计提评估风险损失，以账面余额扣减预计评估风险损失额确定评估值；对于企业计提的坏账准备评估为零。

##### （2）存货

包括原材料和在产品。对于原材料，因周转较快，材料账面价格与市场价格比较接近，以核实后的实际数量乘以账面购置单价确定评估值。在产品账面值比较真实地反映了在产品的实际成本，以核实确认的账面值确定评估值。

#### 2、固定资产

固定资产为建筑物和设备类资产。

##### （1）建筑物

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

##### 1) 重置成本的确定：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地 址：北京市大兴区鸿坤金融谷 14 号楼东塔 3-4 层  
电话：010-83557569 传真：010-83557801 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100162

重置成本主要包括不含税建安综合造价、不含税前期费用、配套规费和资金成本等。

## 2) 成新率的确定:

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况,以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合,确定综合成新率。即:

$$\text{综合成新率} = \text{观察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中:观察成新率的确定主要以建筑物实际情况为主,根据现场勘察建筑物的结构、层高、檐高、门窗、装饰装修状况及附属设施的配置等实际情况,对建筑物的结构、装修和设备三个部位进行打分,确定观察成新率。

年限成新率主要根据建筑物的已使用年限和尚可使用年限,计算年限成新率。

$\text{年限成新率} = \text{建筑物尚可使用年限} / (\text{建筑物尚可使用年限} + \text{建筑物已使用年限})$

## (2) 设备类资产

对设备类资产的评估主要采用成本法,成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

### 1) 重置成本的确定

#### ①机器设备的重置成本主要考虑以下因素:

重置成本包括:设备购置价、运保费、设备基础费、安装调试费、前期费用和资金成本。设备购置价为不包含增值税的市场销售价格。设备的购置价主要通过网上询价、国家统计局公布的工业生产者购进价格指数调整或参考设备最新成交价格予以确定。

#### ②电子设备的重置成本主要考虑以下因素:

电子设备的重置成本为设备不含税购置价。购置价主要依据网上询价、国家统计局公布的工业生产者购进价格指数调整予以确定。

## 2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

### ①机器设备的成新率：

综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

对于评估中超过经济使用年限的机器设备，以观察成新率确定综合成新率。

### ②电子设备的成新率：

根据电子设备的特点，采用年限成新率确定成新率。

对于评估中直接采用二手市场价格评估的电子设备，无须计算成新率。

## 3、无形资产

无形资产为土地使用权无形资产。

对工业用途的土地进行评估，常用的方法有市场法、基准地价修正法和成本逼近法等。市场法是根据替代原则，将委估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委估宗地的评估时点地价的方法。基准地价修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为评估对象宗地价格的一种土地估价方法。成本逼近法是从土地成本构成的角度去估算地价，以土地征用和开发过程中发生的客观正常费用为基础，加以适当的投资利息、利润和税费，确定待估土地价格的方法。由于委估宗地位于无锡市，该区域地产市场发达，市场交易活跃。评估人员对评估对象所在区域近几年的工业用地交易情况进行了调查，与评估对象处于同一供需圈层、交易情况类似的比较案例较多，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，因此可采用市场法进行评估。另外根据《2022 年度无锡市市区建设用地基准地价表》，该项成果已经江苏省国土资源厅局验收认定，具有较高的可信度，因此可采用基准地价修正法进行评估。故本次评估采用市场法和基准地价修正法两种评估方法的加权平均值确定土地的评估价值。

### (1) 市场法

市场法是根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委估土地的评估时地价的方法。市场法根据比较基准的不同，可以分为直接比较分析和间接比较分析，本次评估采用直接比较分析的办法，其基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times K$$

式中：PD—委估宗地价格

PB—比较案例宗地价格

A—委估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数

B—委估宗地评估基准日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C—委估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

D—委估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

E—委估宗地容积率修正系数/比较案例宗地容积率修正系数

K—委估宗地年期修正系数/比较案例年期修正系数

## （2）基准地价修正法

基准地价修正法是在已公布基准地价的地区，通过对具体区位因素、个别条件、土地使用年限等影响地价因素的比较分析，将基准地价修正为估价对象宗地价格的一种土地估价方法。其基本公式为：

$$P = [P_0 \times K_1 \times (1 + K_2) + K_3] \times K_4$$

式中 P：委估宗地单位地价

$P_0$ ：委估宗地对应的基准地价

$K_1$ ：委估宗地期日修正系数

$K_2$ ：委估宗地综合修正系数

$K_3$ ：委估宗地开发程度修正

$K_4$ ：委估宗地年限修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受红豆股份的委托，评估人员自 2023 年 11 月 15 日至 2023 年 11 月 30 日，对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对公司申报的资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由我所业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订评估合同

根据评估业务具体情况，我所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

### （三）编制评估计划

我所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

### （六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、产权持有人就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

由于产权持有人各项资产所处宏观环境、产权持有人经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

### （一）一般假设

#### 1、持续经营假设

持续经营假设是假定产权持有人的经营业务合法，并不会出现不可预见的因

素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

## 2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 3、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## （二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设产权持有人涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

截止评估基准日，红豆股份申报资产评估结论如下：

在评估基准日公开市场和持续经营假设前提下，红豆股份委估资产的账面价

值为 7,810.78 万元，不含税评估价值为 10,051.03 万元，评估增值 2,240.25 万元，增值率为 28.68%。详细内容详见下表：

红豆股份评估结果汇总表

单位：万元

| 项目       | 账面价值     | 评估值       | 增减值      | 增值率(%) |
|----------|----------|-----------|----------|--------|
| 流动资产     | 2,997.67 | 2,997.67  |          |        |
| 其中：应收账款  | 2,635.38 | 2,635.38  |          |        |
| 存货       | 362.29   | 362.29    |          |        |
| 固定资产     | 4,426.31 | 5,756.36  | 1,330.05 | 30.05  |
| 其中：建筑物   | 2,833.95 | 3,116.01  | 282.06   | 9.95   |
| 设备       | 1,592.36 | 2,640.35  | 1,047.99 | 65.81  |
| 无形资产     | 386.80   | 1,297.00  | 910.20   | 235.32 |
| 其中：土地使用权 | 386.80   | 1,297.00  | 910.20   | 235.32 |
| 资产合计     | 7,810.78 | 10,051.03 | 2,240.25 | 28.68  |

具体内容详见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

### （一）评估程序受到限制的情况

公司申报房屋建筑物中的后整理房、污泥回流泵房和污泥脱水机房等，共 13 项，建筑面积合计为 2,073.89 m<sup>2</sup>，尚未办理房屋所有权证，但房屋建筑物均为公司所有，不存在权属纠纷，公司提供了权属说明。本次评估建筑面积以现场实际测量为准，如委估房屋的建筑面积、权属等内容与实际不符，应重新进行评估。

2、公司申报机器设备中，气流染色机、涡街流量计等 26 项、电子设备中光电式温度仪和考勤系统已报废，公司提供了情况说明。本次评估参照财务计提残值率的方法，采用适当的净残值率估算残余价值。

评估人员未发现其他评估程序受到限制的情况。

### （二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

1、截止评估基准日，公司以拥有的苏（2019）无锡市不动产权第 0123733 号不动产权（土地使用权面积为 9,838.50 m<sup>2</sup>，建筑面积为 11,412.60 m<sup>2</sup>），向中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行办理了房地产抵押借款，借款期限为 2022 年 11 月 24 日-2027 年 11 月 23 日，并办理了不动产登记证明。

2、本次评估中，未考虑房地产成交后应缴纳的土地增值税、印花税、契税等交易税费以及办证费用对评估价值的影响，评估报告使用人应关注上述税费可能对评估价值的影响情况。

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在其他对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

### （三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

### （四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我所及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊

说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，由评估报告载明的评估报告使用人使用；资产评估机构不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即有效期自 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止，超过 1 年需重新进行评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日，本资产评估报告日为二〇二三年十一月三十日。



#### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所  
(特殊普通合伙)



资产评估师:  
签名并盖章



资产评估师:  
签名并盖章



中国·北京市

二〇二三年十一月三十日